LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

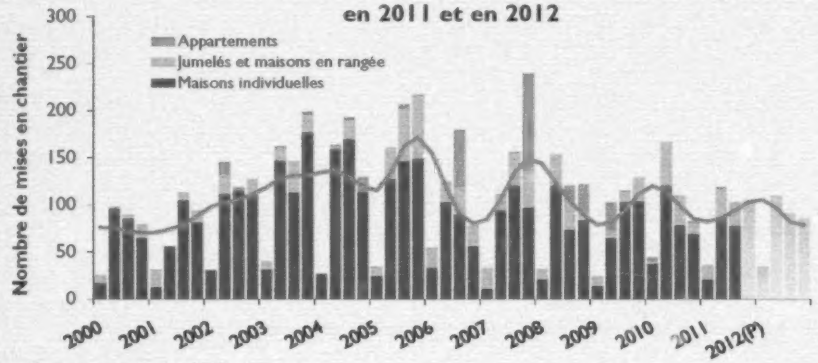
Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Cette année, les ventes de logements existants diminueront pour se chiffrer à 2 360.
- Après une augmentation de 2 % en 2011, le prix des logements se stabilisera à Peterborough en 2012.
- La construction résidentielle poursuivra sa tendance baissière au cours des deux prochaines années; la demande de petites habitations individuelles et de maisons en rangée se maintiendra.
- La situation de l'emploi continuera d'être préoccupante.

Figure 1

Ralentissement des mises en chantier d'habitations prévu en 2011 et en 2012



Source et prévisions : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Économie locale**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Marché de la revente

Les ventes et les prix restent stables

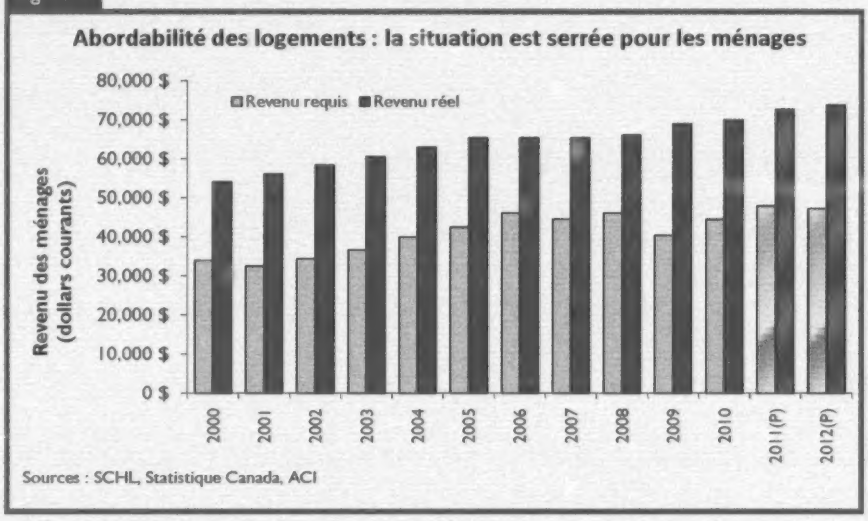
On s'attend à ce que le marché de la revente de Peterborough reste assez stable pour le reste de 2011, de même qu'en 2012. Des migrants choisiront Peterborough pour leur lieu de retraite, ce qui animera la demande de logements et compensera en partie la baisse d'activité attribuable au taux de chômage élevé. Cette année, le total global des ventes reculera néanmoins de 7 % sur douze mois pour s'établir à 2 360, ce qui représente le résultat le plus faible des dix dernières années.

Le repli des ventes est attribuable à maints facteurs, mais particulièrement à l'incertitude qui plane sur l'emploi à Peterborough parce qu'elle incitera les acheteurs éventuels à reporter leur projet d'acquérir une habitation. Par ailleurs, certains consommateurs qui avaient à l'origine envisagé d'accéder à la propriété pendant les trois derniers mois de 2011 ou en 2012 ont devancé leur achat, en prévision de la majoration des taux hypothécaires et du resserrement des critères relatifs à l'assurance hypothécaire. Au début de 2012, la diminution des taux hypothécaires avivera quelque peu les ventes pendant une brève période, mais l'activité repartira à la baisse durant la dernière moitié de l'année.

Du côté de l'offre, beaucoup de propriétaires ont mis leur logement à vendre en 2010, en vue de tirer parti de la hausse de leur avoir propre pour acheter une autre habitation, en contractant un prêt hypothécaire assorti d'un taux d'intérêt plus avantageux que par le passé. Puisque le nombre d'acheteurs éventuels déjà propriétaires a également diminué, l'activité provenant de ce groupe de même que les nouvelles inscriptions se replieront pendant le reste de l'année et en 2012.

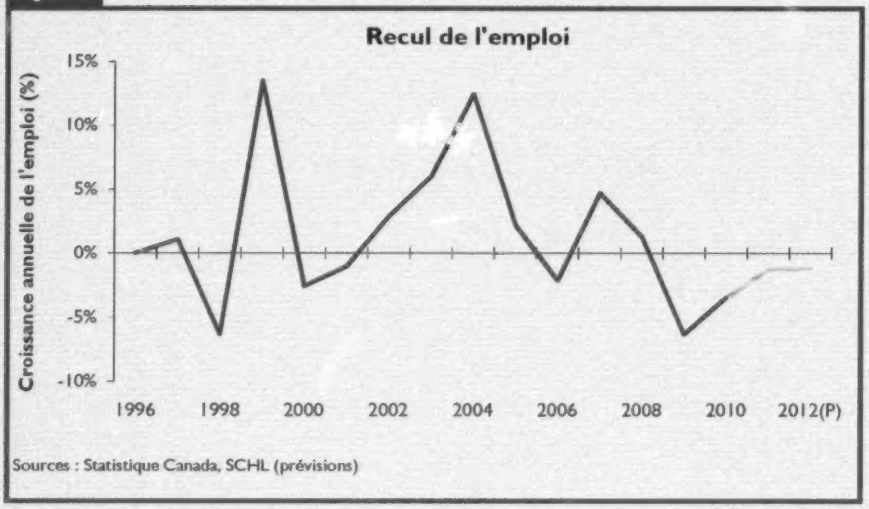
La décroissance des ventes sera supérieure à celle des nouvelles inscriptions. De ce fait, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur avancé de la croissance des

Figure 3



[1] Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de 10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

prix et mesure de l'état du secteur de l'habitation, reculera légèrement, tout en demeurant dans la zone caractéristique d'un marché équilibré. Un marché de la revente en équilibre sous-entend que les prix n'avanceront guère. En conséquence, le prix moyen croîtra à un rythme inférieur au taux d'inflation en 2011 et demeurera stable en 2012.

La cadence des ventes se maintiendra grâce surtout à l'activité provenant des baby-boomers. L'agglomération de Peterborough est considérée comme un lieu de choix pour les retraités. Elle offre une excellente qualité de vie à coût abordable aux personnes à la retraite qui proviennent des grandes villes, car le prix moyen des logements se situe à 255 000 $ en 2011, un niveau de loin inférieur à celui d'autres centres environnants. Les baby-boomers pourront ainsi s'offrir une habitation à Peterborough tout en profitant de leur retraite.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2011 et en 2012

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough, les mises en chantier d'habitations reculeront de 3 % en 2011 et de 5 % en 2012. La production d'appartements au dernier trimestre contiendra la baisse du total global des mises en chantier cette année. À Peterborough, le nombre d'unités amorcées dans ce segment peut varier beaucoup d'une année à l'autre. L'an prochain, les bas taux hypothécaires dynamiseront quelque peu l'activité, mais l'effet stimulateur commencera à se dissiper vers la fin de l'année. Aussi, étant donné le choix accru sur le marché de la revente, le nombre de visiteurs diminuera aux bureaux de ventes des logements neufs. La demande sur le marché du neuf s'est amoindrie sous l'effet du ralentissement économique. Compte tenu de l'incertitude que suscite l'emploi, beaucoup d'acheteurs éventuels hésiteront à prendre un engagement important comme l'achat d'une habitation, malgré les bas taux hypothécaires qui persisteront pendant le reste de 2011 et la majeure partie de 2012. L'effet stimulateur des bas taux d'emprunt aura donc peu d'incidence, car d'autres facteurs économiques pèseront sur la demande de logements neufs.

La maison individuelle maintiendra sa dominance dans le secteur de la construction résidentielle de la RMR de Peterborough. Cette catégorie d'habitation est l'une des raisons qui expliquent qu'un grand nombre de personnes continueront à venir s'installer à Peterborough en provenance de régions très peuplées où la disponibilité des terrains et l'abordabilité des logements posent des difficultés.

Les baby-boomers en provenance de la région du Grand Toronto (RGT) et de la région de Durham jetteront leur dévolu sur les maisons individuelles. Le flux de baby-boomers à la retraite se poursuivra pour les 25 prochaines années. À la même période, les membres de la génération écho boom, c'est-à-dire les enfants des baby-boomers, atteindront l'âge où on accède généralement à la propriété. Une certaine partie de ce groupe quittera Peterborough, mais un nombre suffisant s'y installera de sorte que la demande de logements destinés à des accédants augmentera au cours des prochaines années. Les membres de ce groupe auront tendance à fixer leur choix sur de petites habitations individuelles et des maisons en rangée abordables. L'accroissement de la production de ces types de logements

de densité plus élevée cadre avec les lignes directrices provinciales concernant la croissance.

Après un recul marqué de 10 % en 2010, le prix moyen des maisons individuelles neuves montera de plus de 7 % cette année. Le prix moyen a toutefois encore reculé pendant la seconde moitié de l'année, tandis que le prix médian a progressé, indiquant qu'un nombre accru d'habitations neuves sont produites dans les fourchettes de prix inférieures. On s'attend à ce que cette tendance persiste en 2012, de sorte que le prix moyen continuera à se replier tandis que le prix médian restera stable.

Économie locale

Le taux de chômage a atteint un niveau élevé en regard des années antérieures

L'emploi dans la RMR de Peterborough est source de préoccupations depuis quelque temps, et on s'attend à ce qu'il recule de 1,2 % en 2011 et aussi en 2012. La population active diminue parallèlement à l'emploi, puisque les employeurs ont tendance à ne pas remplacer les travailleurs qui partent à la retraite, vu la morosité de la conjoncture économique. Un autre facteur contribue à la diminution de la population active : les chômeurs finissent par perdre espoir et arrêtent de chercher un emploi. C'est ce qui explique que la population active diminuera de près de 1 % cette année. L'emploi à Peterborough se repliera plus rapidement que la population active, et le taux de chômage restera élevé en conséquence cette année avant de descendre légèrement en 2012.

Le ralentissement économique ressenti depuis 2008 a contraint beaucoup d'entreprises de fabrication de Peterborough à restructurer leurs activités en vue d'accroître leur compétitivité. Dans certains cas, la restructuration a donné lieu à une diminution des effectifs ou a incité des employés à prendre une retraite anticipée. Ces employés n'ont pas été remplacés. Cette année, la réembauche de travailleurs dans le secteur de l'automobile de la région de Durham, qui emploie beaucoup de résidents de la RMR, fera contrepoids aux pertes de postes subies dans le secteur de la fabrication à Peterborough.

La population de Peterborough vieillit. Deux facteurs expliquent cette évolution : la baisse du taux de natalité et le départ d'un certain nombre de ménages avec enfants qui ont émigré en vue de chercher un emploi. Toutefois, on constate depuis peu le passage d'une économie précédemment axée sur la production de biens à une économie fondée sur le savoir, laquelle nécessite moins d'effectifs mais davantage de compétences par comparaison. Les travaux entrepris à l'aéroport favoriseront cette transition en permettant aux travailleurs du savoir d'habiter à Peterborough et de se déplacer facilement pour des voyages d'affaires. La création de postes axés sur le savoir au cours des prochaines années favorisera la hausse du revenu.

La croissance démographique se poursuivra, grâce aux migrants aînés provenant d'autres régions, surtout de la RGT et de la région de Durham. Ceux-ci nécessiteront des services médicaux et sociaux à l'avenir. De ce fait, le secteur des soins de santé et celui des services sociaux prendront de l'ampleur contrairement au secteur de la production de biens qui faiblira, après s'être redressé en 2011. Cette évolution aura pour effet de maintenir le taux de chômage élevé pour plusieurs années, jusqu'à ce que la répartition des effectifs reflète la nouvelle conjoncture de Peterborough.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Automne 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 506	2 458	2 537	2 360	-7,0	2 320	-1,7
Nouvelles inscriptions MLS®	5 264	4 578	5 032	4 850	-3,6	4 980	2,7
Prix MLS® moyen ($)	230 656	236 637	249 763	255 000	2,1	256 800	0,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	300	286	306	268	-12,4	260	-3,0
Logements collectifs	128	85	98	122	24,5	110	-9,8
Jumelés	0	0	16	4	-75,0	10	150,0
Maisons en rangée	82	55	78	88	12,8	70	-20,5
Appartements	46	30	4	30	**	30	0,0
Tous types de logement confondus	428	371	404	390	-3,5	370	-5,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	345 328	348 765	313 278	336 000	7,3	325 000	-3,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,5	0,1	2,4	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	6,0	4,1	2,8	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	850	875	890	895	-	900	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	63 200	59 200	57 200	56 450	-1,3	55 800	-1,2
Croissance de l'emploi (%)	1,3	-6,3	-3,4	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	6,1	7,5	9,7	9,8	-	9,7	-
Migration nette	486	309	326	400	22,7	490	22,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65718_2011_B02